



З. А. Ахметьянова
доцент кафедры
гражданского права
Казанского (Приволжского)
федерального университета,
кандидат юридических наук, доцент
zamira9@yandex.ru

**О ВЕЩНОМ ПРАВЕ И РЕФОРМЕ
РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**ABOUT THE PROPERTY LAW
AND THE REFORM OF RUSSIAN LAW**

Автором проведен обзор положений проекта № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». Сформулирован вывод о том, что предлагаемый вариант построения раздела II «Вещное право» Гражданского кодекса РФ представляется обоснованным, позволяет выстроить логически верную систему правового регулирования отношений вещно-правовой сферы. Анализируя систему вещных прав, автор критически оценивает целесообразность так называемого закрытого перечня вещных прав, характеризует особенности права

залога и права аренды, которым наряду с обязательственными элементами присущи вещно-правовые свойства.

Ключевые слова: реформа отечественного законодательства о вещном праве; вещное право; система вещных прав; владение; владельческая защита; ограниченные вещные права; право залога; право аренды; обязательственные элементы; вещно-правовые свойства.

The author has reviewed the provisions of draft law № 47538-6/5 of the Federal Law " About the amendments to Part I of the Civil Code of the Russian Federation". It is concluded that the suggested version of section II "Property Law" of the Civil Code of the Russian Federation is reasonable and allows to build a logically correct system of legal regulation of relations in rem. Analyzing the system of rights in rem, the author critically evaluates the appropriateness of the so-called closed list of rights in rem, describes the features of the right of pledge and the right to lease, which along with the elements of obligation are inherent in the properties of property law.

Keywords: Domestic property law reform; property law; system of rights in rem; ownership; proprietary protection; limited property rights; pledge right; lease right; elements of obligation; characteristics of property law.

Вещные права, являющиеся самостоятельной разновидностью субъективных гражданских прав и во многом способствующие нормализации гражданского оборота, всегда привлекали к себе внимание. Ряд аспектов исследуемой сферы общественных отношений и соответствующей ей правовой регламентации остаются неоднозначными еще со времен римского права. Позиции исследователей относительно определения понятия вещного права, обозначения его признаков, свойств, построения системы вещных прав, содержания составляющих ее элементов, оснований возникновения и способов защиты имеют существенные различия. Затянувшаяся на несколько лет отечественная реформа гражданского права говорит и о сложности обеспечения должного законодательного регулирования сферы вещных прав, и о практической невозможности найти единственно верные ответы на многие вопросы в этой сфере.

Необходимость реформы отечественного законодательства о вещном праве не вызывает сомнений. Отсутствие в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) общих положений о вещном праве не может не сказаться отрицательно на правовой регламентации и правоприменении в вещно-правовой сфере. Как справедливо утверждает В. В. Витрянский,

руководитель рабочей группы по подготовке изменений в раздел ГК РФ о вещных правах, необходимым атрибутом полноценной системы вещных прав служит «наличие общей части вещного права, которая объединяла бы принципиальные законоположения, “вынесенные за скобки” и в равной степени относящиеся как к праву собственности, так и ко всем ограниченным вещным правам»¹.

Предлагаемый разработчиками Концепции развития гражданского законодательства РФ² и проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»³ (далее – Проект) вариант построения раздела II «Вещное право» ГК РФ представляется обоснованным и позволяет выстроить логически верную систему правового регулирования отношений вещно-правовой сферы.

Первый подраздел отводится под владение, и В. В. Витрянский объясняет это тем, что такова традиция российского дореволюционного и германского права, позволяющая обеспечить введение в законодательство защиты владения. Именно с защиты владения, согласно его убеждению, и нужно начинать наведение всякого порядка в имущественном обороте⁴. К тому же речь идет о владении не как о субъективном гражданском праве, не как об одном из правомочий собственника или обладателя иного права на вещь, а как о факте, фактическом отношении, доступном любому лицу. По мнению профессора Витрянского, это позволит «не применять к объектам владения ограничения, которые установлены в отношении объектов гражданских прав»⁵. Главная задача, которую необходимо решить посредством включения в ГК

¹Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. – М.: Статут, 2017. – С. 385.

²Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (во втором чтении): проект Федерального закона № 47538-6/5. URL: http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2019/11/Проект-ГК_для-опубликования-на-сайте.docx (дата обращения: 15.03.2020).

⁴Цит. по: Зеновина В. Дом, висящий в воздухе, или Затянувшаяся реформа вещного права // Гарант.ру. 2017. 4 октября. URL: <https://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения: 15.03.2021).

⁵Витрянский В. В. Указ. соч. С. 386.

РФ специальных норм о владении, видится автору «в предоставлении всякому владельцу вещи особой владельческой защиты»¹.

Своеобразная «общая часть» вещного права (для нее отведен второй подраздел) содержит нормы, в равной степени относящиеся к праву собственности и иным ограниченным вещным правам. Вещное право определяется как непосредственное господство лица над вещью, что является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в установленных ГК РФ пределах. Изложенные далее, в ст. 221 Проекта, положения можно рассматривать как соответствующие признаки вещного права: вещное право 1) непосредственно обременяет вещь; 2) следует за вещью; 3) не имеет срока действия, если иное не установлено ГК РФ; 4) утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее; 5) защищается от нарушений его любым лицом. В этой же статье, согласно принципу «*numerus clausus*», предлагается законодательно закрепить закрытый перечень вещных прав. Указанное положение находит развитие в ст. 223 Проекта, где в систему вещных прав наряду с правом собственности включены девять разновидностей ограниченных вещных прав: право постоянного землеуладения; право застройки; сервитут; право личного пользование; ипотека; право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещной выдачи; право оперативного управления; право ограниченного владения земельным участком, из которых только два – сервитут и право оперативного управления – указаны в ст. 216 ГК РФ в действующей редакции.

Отметим, что единая статья, предусматривающая общие положения о содержании вещных прав, в тексте Проекта отсутствует. Входящие в содержание вещного права правомочия владения, пользования и распоряжения упоминаются лишь в ст. 233 ГК РФ (в редакции Проекта) применительно к праву собственности.

Поскольку вещное право выделяется среди субъективных гражданских прав в первую очередь по своему объекту, важно уделить внимание и соответствующим нормам отечественного законодательства об объектах гражданских прав, прежде всего об объектах недвижимости. Действующее гражданское

¹ Там же. С. 388.

законодательство не предусматривает правил о едином объекте или о единстве судьбы земельного участка, иных находящихся на нем объектов недвижимости. По мнению В. В. Витрянского, причина такой ситуации, которая не может не влиять и на практику судебного разрешения споров по поводу объектов недвижимости, уходит корнями в историческое прошлое.

При принятии ГК РФ в 1994 г. вся земля находилась в собственности государства, в то время как собственниками зданий, строений, сооружений могли быть и граждане. Чтобы такие объекты могли быть вовлечены в гражданский оборот, законодатель предусмотрел принцип следования земельного участка за зданием, сооружением и т. п. Если в ст. 130 действующего ГК РФ к недвижимости отнесены земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места, то реформа законодательства о вещном праве предполагает, что недвижимой вещью (недвижимостью) признан только земельный участок. Расположенные на участке и прочно связанные с ним здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, иные объекты являются по общему правилу составными частями земельного участка. Если здания, сооружения или иные прочно связанные с землей объекты не принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка, таковые признаются недвижимыми вещами. По сути, к законодательному закреплению предлагается принцип единого объекта: «земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и учитываются в гражданском обороте как одна недвижимая вещь»¹.

Относительно видов вещных прав, их системы можно утверждать, что вряд ли оправданным видится законодательное ограничение перечня вещных прав. Правовое регулирование отношений собственности каких-либо существенных по сравнению с нормами действующего законодательства изменений не предполагает, вносимые изменения «в основном носят редакционный характер и призваны уточнить имеющееся

¹ Витрянский В. В. Указ. соч. С. 391.

правовое регулирование»¹. Существенные изменения ожидают лишь положения о приобретательной давности, согласно которым «добросовестное приобретение будет признаваться самостоятельным основанием возникновения права собственности», в связи с чем «из числа необходимых признаков давностного владения, дающего право приобретения права собственности в силу приобретательной давности, исключено положение о добросовестности владения имуществом»².

В отличие от положений о праве собственности, четвертый подраздел «Ограниченные вещные права» предлагает принципиально новую для отечественного законодательства систему вещных прав на чужие вещи, включающую в себя право постоянного землевладения; право застройки; сервитут; право личного пользования; ипотеку; право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещной выдачи; право оперативного управления; право ограниченного владения земельным участком. Но предлагаемый «набор» вещных прав вызывает ряд вопросов и в аспекте обоснованности «закрытости» данной системы, и с точки зрения целесообразности включения (или невключения) в нее той или иной разновидности имущественных прав.

В частности, существуют сомнения в отношении включения в закрытый перечень вещных прав залога недвижимости – ипотеки, называемой В. В. Витрянским особым вещным правом³. Его специально правовому регулированию разработчиками Проекта посвящен отдельный параграф.

Юридическая природа права залога, разновидностью которого является ипотека, никогда не оценивалась в доктрине однозначно. Залог традиционно закреплен законодателем как способ обеспечения исполнения обязательств. Правовая природа залога и складывающихся при этом отношений не позволяет отнести его только к вещным либо только к обязательственным правам. Вряд ли можно констатировать преобладание вещного или обязательственного элемента в праве залога, поскольку, как верно пишет Б. М. Гонгало, «преувеличение роли обязательственного элемента в сравнении с вещным, как и, наоборот, отстаивание вещно-правовой природы залога,

¹ Там же. С. 397.

² Там же. С. 399.

³ Витрянский В. В. Вещное право должно быть урегулировано законом – от сих до сих // Закон. – 2020. – № 2. – С. 29.

соединенное с отрицанием обязательственно-правового элемента, ведет к некоторой недосказанности, и незавершенности конструкции залогового права»¹.

Применительно к залогу прежде всего следует говорить об абсолютном приоритете субъективного права залогодержателя в отношении стоимости предмета залога и наделении права свойством следования, а не о первоочередности права на материальное удовлетворение. О вещном характере права залога, полагаем, можно говорить лишь в том случае, если залогодержатель наделен возможностью пользоваться заложенным имуществом², когда право залога включает в себя правомочие пользования³. Если основное назначение вещного права, основная цель для его обладателя состоит в возможности оказывать непосредственное воздействие на вещь, то установление ипотеки преследует иные цели, и залогодержатель в результате заключения договора об ипотеке получает возможность воздействовать не на заложенную вещь, что характерно именно для вещных прав, а на владельца вещи, хотя и посредством объекта, представляющего для залогодателя определенную имущественную ценность.

В завершение обратим внимание на вопрос о праве аренды, к исследованию правовой природы которого давно проявляют интерес многие исследователи⁴. В. В. Витрянский отмечает, что

¹ Гонгалов Б. М. Учение об обеспечении обязательств. – М.: Статут, 2002. – С. 163.

² Ахметьянова З. А. Вещное право: учебник. – М.: Статут, 2011. – С. 301; Ахметьянова З. А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. – 2006. – № 1. – С. 30.

³ Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева. – М.: ТК Велби, 2009. – С. 603.

⁴ Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. – С. 211; Белов В. А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. – 2015. – № 9. – С. 68; Богданов Е. В., Богданова Е. Е., Богданов Д. Е. К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // Юрист. – 2016. – № 9. – С. 23–24; Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. – С. 438–440; Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 2003. – С. 169–170; Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. А. П. Сергеева. – М.: ТК Велби, 2009. – С. 174–176; Мейер Д. И. Русское гражданское право // Мейер Д. И. Избранные труды. В 2 т. Т. 1. – М.: Статут, 2019. – С. 640–641; Пляниоль М. Курс французского гражданского права. В 2 ч. Ч. 1–2. – Петроков: изд. тип. С. Панского, 1911. – С. 649–650; Рыбалов А. О. Владение арендатора и хранителя // Арбитражные споры. – 2005. – № 2 (30). – С.

«правоотношение, порождаемое договором аренды, носит не абсолютный, а относительный характер; основным содержанием этого правоотношения являются права и обязанности арендатора и арендодателя по отношению друг к другу, а не ко всем третьим лицам»¹. Однако, полагаем, что из договора аренды возникает как обязательственное правоотношение (по поводу прав и обязанностей сторон), так и вещное (по поводу арендованного имущества после его передачи арендатору). При этом по отношению к арендодателю право арендатора носит относительный характер, а по отношению ко всем третьим лицам арендатор выступает как обладатель права абсолютного (что характерно для любого ограниченного вещного права).

Вопрос наделения (ненаделения) права аренды свойством следования, тем более наличия или отсутствия требования о государственной регистрации договора аренды здания, сооружения или иного объекта недвижимости, полагаем, не оказывает существенного влияния на то обстоятельство, что принадлежащее арендатору после передачи ему вещи право аренды наряду с обязательственными элементами обладает и вещно-правовыми свойствами.

160-162; Рыбалов А. О. Природа прав арендатора. URL: <https://legallib.ru/civillaw/priroda-prav-arendatora.html> (дата обращения: 15.03.2021); Рыбалов А. О. Споры о природе прав нанимателя в дореволюционной российской цивилистике // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2005. – № 3 (260). – С. 29–30; Рыбалов А. О. Цитаты о вещной аренде // Zakon.ru. 2020. 25 сентября. URL: https://zakon.ru/blog/2020/09/25/citaty_o_veschnoj_arendе_85853 (дата обращения: 15.03.2021); Семенова Е. Г. Правовая природа права аренды недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. – 2020. – № 6 (72). – С. 164–165; Симолин А. А. Смешанные договоры и учения об отдельных обязательствах // Симолин А. А. Возмездность, безвозмездность, смешанные договоры и иные теоретические проблемы гражданского права. – М.: Статут, 2005. – С. 465; Симицын С. А. Признаки вещных прав в правах арендатора: проблема вещной или абсолютной квалификации права аренды // Законодательство. – 2014. – № 3. – С. 18–20; Черпахин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черпахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. – С. 307–310.

¹Брагинский М. И., Витрянский В. В. Указ. соч. С. 440.

Библиографический список

1. *Агарков М. М.* Обязательство по советскому гражданскому праву // Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. – С. 163–456.
2. *Ахметьянова З. А.* Вещные права в гражданском праве России // *Цивилист.* – 2006. – № 1. – С. 28–37.
3. *Ахметьянова З. А.* Вещное право: учебник. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
4. *Белов В. А.* Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // *Адвокат.* – 2015. – № 9. – С. 68–71.
5. *Богданов Е. В., Богданова Е. Е., Богданов Д. Е.* К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // *Юрист.* – 2016. – № 9. – С. 23–29.
6. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. – 800 с.
7. *Витрянский В. В.* Вещное право должно быть урегулировано законом – от сих до сих // *Закон.* – 2020. – № 2. – С. 24–32.
8. *Витрянский В. В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. – М.: Статут, 2017. – 431 с.
9. *Гонгало Б. М.* Учение об обеспечении обязательств. – М.: Статут, 2002. – 222 с.
10. *Гражданское право: учебник.* В 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 2003. – 765 с.
11. *Гражданское право: учебник.* В 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева. – М.: ТК Велби, 2009. – 1008 с.
12. *Гражданское право: учебник.* В 3 т. Т. 2 / под ред. А. П. Сергеева. – М.: ТК Велби, 2009. – 880 с.
13. *Зеновина В.* Дом, висящий в воздухе, или Затянувшаяся реформа вещного права // *Гарант.ру.* 2017. 4 октября. URL: <https://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения: 15.03.2021).
14. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право // Мейер Д. И. Избранные труды. В 2 т. Т. 1. – М.: Статут, 2019. – С. 46–841.
15. *Пляниоль М.* Курс французского гражданского права. В 2 ч. Ч. 1–2. – Петроков: изд. тип. С. Панского, 1911. – 1010 с.
16. *Рыбалов А. О.* Владение арендатора и хранителя // *Арбитражные споры.* – 2005. – № 2 (30). – С. 160–170.

17. Рыбалов А. О. Природа прав арендатора. URL: <https://legallib.ru/civillaw/priroda-prav-arendatora.html> (дата обращения: 15.03.2021).

18. Рыбалов А. О. Споры о природе прав нанимателя в дореволюционной российской цивилистике // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2005. – № 3 (260). – С. 29–38.

19. Рыбалов А. О. Цитаты о вещной аренде // *Zakon.ru*. 2020. 25 сентября. URL: https://zakon.ru/blog/2020/09/25/citaty_o_veschnoj_arendе_85853 (дата обращения: 15.03.2021).

20. Семенова Е. Г. Правовая природа права аренды недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. – 2020. – № 6 (72). – С. 164–173.

21. Симолин А. А. Смешанные договоры и учения об отдельных обязательствах // Симолин А. А. Возмездность, безвозмездность, смешанные договоры и иные теоретические проблемы гражданского права. – М.: Статут, 2005. – С. 465–466.

22. Сеницын С. А. Признаки вещных прав в правах арендатора: проблема вещной или абсолютной квалификации права аренды // Законодательство. – 2014. – № 3. – С. 18–23.

23. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. – С. 307–442.